

CONSEIL AVANT ACHAT



COORDONNÉES CLIENT

- Nom : [MOLARD Audrey](#)
- Adresse : [13 lotissement l'Airial de Naudine – 33650 SAINT-SELVE](#)
- Courriel : audrey.hermann1812@gmail.com
- Téléphone : [06 79 77 18 46](#)

COORDONNÉES PROPRIÉTÉ

- Adresse (lieu-dit, rue, etc.) : [la Brunie](#)
- Commune : [24220 COUX ET BIGAROQUE-MOUZENS](#)
- Références cadastrales : [000 B 1696 + 1697 \(+ autres références\)](#)
- Contenance cadastrale : [687 m² \(+ autres contenances\)](#)

DOCUMENTS CLIENT

- Relevé géomètre : [oui \(bornage modificatif existant\)](#)
- Étude géotechnique : [absence](#)
- Diagnostic immobilier : [absence](#)
- SPANC : [absence](#)
- Autres : [RAS](#)
- Préconisation : [prendre connaissance du Diagnostic immobilier en amont de tout achat](#)

RÈGLEMENT URBANISME

- PLU / RNU (zones, Carte communale, etc.) : [zone UC du PLU \(en date du 06/06/2016\)](#)
- Plan de Prévention des Risques : [radon \(niveau 1\)](#)
- Protection patrimoniale (Sites, MH, etc.) : [absence](#)
- Autres : [RAS](#)
- Préconisation : [se conformer au règlement de zone du Plan Local d'Urbanisme en vigueur](#)

BÂTI EXISTANT

- Type d'ouvrage (maison, grange, etc.) : [ancien séchoir à tabac \(2U jumelés\) + hangar](#)
- Époque de construction : [XXème siècle](#)
- Matériaux (pierre, bois, etc.) : [pierre calcaire + blocs béton + BA + bois + acier + terre cuite](#)
- Éléments remarquables (bolet, treille, etc) : [murs soubassement + charpente + toiture](#)
- Autres : [portes coulissantes sur rail \(3U\) + portes simples \(2U\) + ventelles verticales \(21U\)](#)
- Préconisation : [transformation patrimoniale en cohérence avec le cadre bâti existant](#)

VRD

- Accès (rue, chemin, etc.) : [voie communale n°1 du Coux à Saint-Chamassy](#)
- Assainissement (collectif, individuel, etc.) : [absence \(individuel autonome\)](#)
- AEP (bouche à clé, compteur, etc.) : [à proximité \(voie communale\)](#)
- Électricité (alimentation, compteur, etc.) : [oui \(HS\)](#)
- Téléphone (alimentation, boîtier, etc.) : [absence](#)
- Autres : [RAS](#)
- Préconisation : [amenée et création de l'ensemble des réseaux nécessaires au projet](#)

GROS-ŒUVRE

- Structure (pierre, bois, etc.) : pierre calcaire + blocs béton + BA + brique creuse
- Revêtement (enduit, bardage, etc.) : absence + enduits à pierre-vue (sable/chaux) + enduits
- Ouvrages singuliers (ouvertures, angle, etc.) : pierre de taille + blocs béton + chaînage
- Désordres (fissure, dégradation, etc.) : affaissement ponctuel + fissures + désolidarisation
- Autres : déformations + infiltrations par ruissellement + dégradation des enduits
- Préconisation : reprises ponctuelles au droit des désordres et réhabilitation patrimoniale

CHARPENTE

- Type (fermes, chevrons, etc.) : portiques + fermes à pannes + structure secondaire
- Époque / essence : XXème siècle / chêne + bardage en pin sylvestre (à couvre-joints)
- Désordres (dégradation, parasites, etc.) : affaissements + éclatements + modifications
- Autres : pourrissements ponctuels + insectes xylophages + bardage (HS)
- Préconisation : réhabilitation patrimoniale comprenant un traitement anti-xylophages

COUVERTURE

- Type (tuiles, ardoises, etc.) : tuiles mécaniques (chatières + douilles) + fibrociment (hangar)
- Zinguerie (gouttières, descentes, etc.) : absence
- Désordres (pente, dégradation, etc.) : rives dégradées + tuiles déboîtées + fendues
- Autres : affaissement + infiltrations ponctuelles d'eau pluviale + fibrociment (amiante ?)
- Préconisation : réhabilitation patrimoniale et projet en cohérence avec le bâti existant

MENUISERIES

- Type extérieures (ancienne, récente, etc.) : anciennes + plus récentes
- Type portes (battants, persiennes, etc.) : pleines coulissantes + ouvrantes + pivotantes
- Matériaux (bois, aluminium, etc.) : bois + acier + fibrociment (amiante ?)
- Vitrage (simple, double, etc.) : simple-vitrage
- Intérieur (planchers, escalier, etc.) : absence
- Autres : menuiserie vitrée de récupération au droit d'une faille verticale avec volets
- Préconisation : remplacement en cohérence avec le bâti existant dans le cadre du projet

REVÊTEMENTS

- Sols (pierre, parquet, etc.) : terre battue
- Murs (enduits, parements) : maçonnerie brute + béton armé + enduit + brique creuse
- Plafonds (plâtre, bois, etc.) : charpente + structure secondaire + couverture
- Autres : bardage bois (HS)
- Préconisation : réhabilitation patrimoniale des revêtements à conserver dans le projet

ÉQUIPEMENTS

- Plomberie (cuivre, plomb, etc.) : absence
- Électricité (tableau, réseau, etc.) : présence (HS)
- Chauffage (central, ponctuel, etc.) : absence
- Autres : RAS
- Préconisation : création de l'intégralité des équipements nécessaires au projet

SYNTHÈSE

ÉTAT DES LIEUX

NB : UN DIAGNOSTIC VISUEL NE REMPLACE PAS LES SONDAGES EN PHASE CHANTIER

Cette propriété comprend deux anciens séchoirs à tabac jumelés en pignon (historiquement démolis) et datants de différentes époques

Le premier séchoir est implanté perpendiculairement à la voie communale avec le pignon est situé à proximité immédiate et le deuxième prolonge le premier dans sa longueur

Par ailleurs un grand hangar agricole vétuste à structure sur poteau est implanté parallèlement en contrebas du terrain (couverture en fibrociment : amiante?)

Cette propriété offre un bon potentiel dans le cadre d'un projet de transformation du bâtiment principal en résidence secondaire

CONCLUSION

ADÉQUATION ENTRE INTENTIONS CLIENT ET PROPRIÉTÉ

NB : SOUS RÉSERVE ÉGALEMENT QUE LE CADRE BUDGÉTAIRE SOIT COHÉRENT

Dans le cadre de son projet le client souhaite :

- préserver l'esprit du lieu
- que les pièces à vivre soient ouvertes et non cloisonnées
- un nombre de chambres (4/5U) à définir ainsi que les pièces de service (SDB + WC)

Un budget de travaux approximatif tous corps d'état (hors honoraires restants à définir suivant le type de mission) est indiqué en amont de toute étude aussi celui-ci reste par conséquent purement indicatif : # 2.250,00 €TTC/m² (suivant les prestations attendues)

CAS n°1 / Si l'on imagine transformer le bâtiment uniquement en RDC :

- 200 m² (RDC) * # 2.250,00 €TTC/m² = # 450.000,00 €TTC/m²

CAS n°2 / Si l'on imagine transformer le bâtiment en RDC et créer également un étage :

- 200 m² (RDC) + 100 m² (R+1) = 300 m² * # 2.250,00 €TTC/m² = # 675.000,00 €TTC/m²

CAS n°3 / Dans le cas où cette estimation serait trop élevée une solution consisterait à transformer une partie du bâtiment tout en laissant l'autre non aménagée :

- 100 m² (RDC) + 50 m² (R+1) = 150 m² * # 2.250,00 €TTC/m² = # 337.500,00 €TTC/m²